

**Stedenbouwkundige onderbouwing
Ruimte-voor-Ruimte woning
Ter Aalst
gemeente Oosterhout**

INZICHT
&
OVERZICHT

Stedenbouwkundige onderbouwing Ruimte-voor-Ruimte woning Ter Aalst gemeente Oosterhout

Opdrachtgever : Dhr. A. Schransmans

Oosterhout

Projectnummer : 20140268-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 02

Datum : 23 oktober 2014

Opgesteld door : Mw. ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : Ing. S. Spapens

Voor akkoord : Mw. ing. M.M. Kooijman-Bons

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	08-09-2014	Stedenbouwkundige onderbouwing	MK	SSp
D02	23-10-2014	Opm. stedenbouwkundig verwerken	MK	SSp

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
2	BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	Landschappelijke analyse	3
2.2	Ruimtelijke analyse	4
2.2.1	Historie	4
2.2.2	Ligging in omgeving	5
2.2.3	Groenstructuur	7
2.2.4	Bebouwing	8
2.2.5	Bebouwingsconcentratie	10
3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	Situering van de woning	11
3.2	Verschijningsvorm woning	12
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
4	CONCLUSIE	13

BIJLAGEN

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Toetsingsformulier Ruimte-voor-Ruimte |
| 2 | Stedenbouwkundige visie Ter Aalst |

1 INLEIDING

Binnen de gemeente Oosterhout is aan de Ter Aalst 4 een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen. Het agrarische bedrijf is ter plaatse beëindigd en de opstallen zijn gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de Provincie Noord-Brabant is het de wens van de grondeigenaar om ter plaatse van de gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren, een ruimte-voor-ruimte woning. Vanuit de provincie is voor de sloop van de agrarische bebouwing op 8 april 2014 een Ruimte-voor-Ruimte titel vrijgegeven (relatienummer: 110816907). Vanuit de gemeente Oosterhout geldt aanvullend de eis dat voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning de fosfaatrechten en stallen binnen de eigen gemeente dienen te zijn ingeleverd c.q. gesloopt. Aan deze eis wordt voldaan.

De gemeente Oosterhout en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven in principe in te kunnen stemmen met het voornemen een Ruimte-voor-Ruimte woning nabij de Ter Aalst 4 te realiseren, mits de locatie van de planontwikkeling past binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Dit dient te worden onderbouwd middels een stedenbouwkundige onderbouwing. De onderhavige rapportage voorziet in dit verzoek.

De onderbouwing bestaat in de eerste plaats uit het in beeld brengen van de bestaande situatie middels een landschappelijke en ruimtelijke analyse, welke worden ondersteund middels diverse uitsneden van kaartmateriaal en een luchtfoto. Vervolgens wordt de gewenste stedenbouwkundige visie besproken met de bijbehorende randvoorwaarden en uiteindelijk volgt de conclusie.



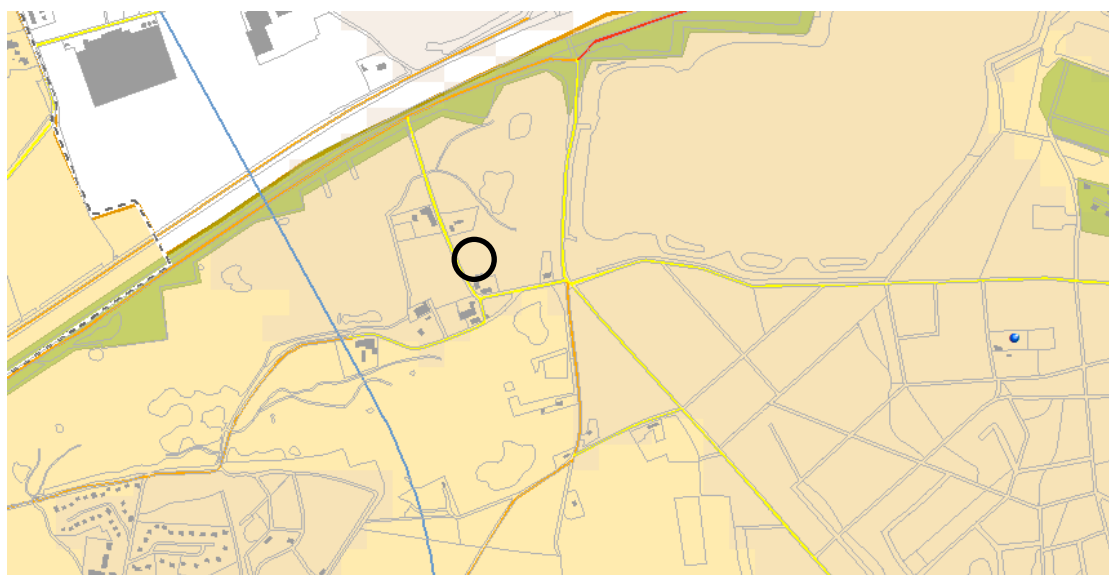
Bestaande topografische situatie

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Landschappelijke analyse

Ter Aalst maakt onderdeel uit van het dekzandplateau van Breda (Baronie) dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder specifiek open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbepanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Ten noorden van Breda, in de omgeving van Terheijden, liggen omvangrijke verdedigingswerken uit de zeventiende en achttiende eeuw: schansen, linies en inundatiegebieden.

Ter Aalst maakt hierbij onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie bij Terheijden. De Zuiderwaterlinie betreft een streek ten noorden van Breda. Het cultuurhistorisch belang wordt bepaald door middeleeuwse agrarische ontginningen, vereveningen en vestigingen, die samen een indrukwekkend landschap hebben gevormd. Rond 1625 werd door Ambrogio de Spinola een circumvlatielinie rond Breda aangelegd. Deze bestond uit liniedijken, grachten en schansen bij de wegen van en naar de stad. In Terheijden werd de Kleine Schans (1590) opgenomen in de linie. Een onderdeel van één van de schansen, de Spinolaschans, is ten westen van Ter Aalst gelegen. Ter Aalst maakt geen onderdeel uit van het bijbehorende schootsveld. Rond Breda liggen als gevolg van de linie nog tal van voormalige militaire oefenterreinen. De Vrachelse heide ten oosten van Ter Aalst betreft een dergelijk militair oefenterrein. De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan.



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant met ligging planlocatie

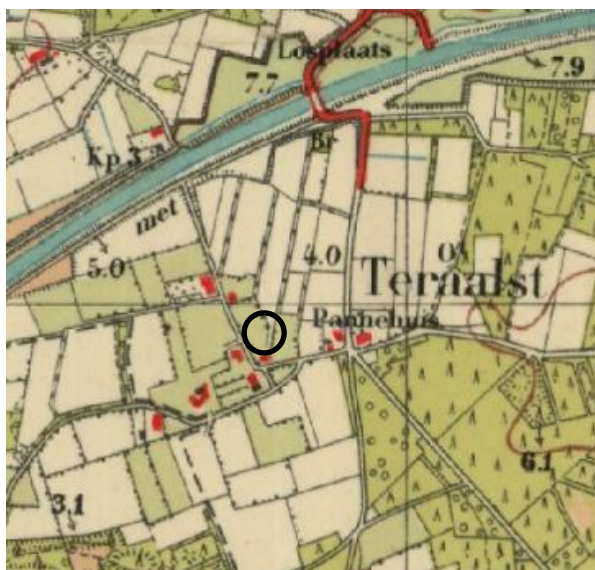
2.2 Ruimtelijke analyse

2.2.1 Historie

Het buurtschap Ter Aalst is gelegen ten westen van de kern Oosterhout en kent zijn oorsprong in het ontstaan van lintbebouwing langs de weg 'Ter Aalst'. Het buurtschap kent zijn oorsprong nabij de overgang van de Pannenhuisstraat in de 'Ter Aalst' richting Terheijden. Haaks op deze lijn is de Bergsebaan vanuit Den Hout naar Teteringen gelegen. Op onderstaande uitsneden van diverse historische kaarten is de ontwikkeling van het buurtschap met zijn omgeving te zien. De ligging van het plangebied is hierbij zwart omcirkeld. Op de historische kaart van omstreeks 1911 is reeds bebouwing zichtbaar, welke voornamelijk nabij de brink is gelegen. Deze bebouwing is als bebouwingsconcentratie duidelijk herkenbaar in het landschap met uitlopers in noordelijke, oostelijke en westelijke richting. De bebouwing langs de Bergsebaan is in de loop der tijd verdwenen.



Topografische situatie omstreeks 1911 en 1919 met de ligging van de planlocatie



Topografische situatie omstreeks 1935 en 1959 met de ligging van de planlocatie



Topografische situatie omstreeks 1981 met de ligging van de planlocatie

De aanleg van het Markkanaal in het begin van de vorige eeuw is van grote invloed geweest op de ruimtelijke structuur van het gebied. Langs het kanaal zijn in de loop der tijd grote houtwallen ontstaan als oeverbeplanting. Doorzichten naar het achterliggende landschap zijn hierbij verloren gegaan. Het ten zuiden van Ter Aalst gelegen bos- en heidegebied heeft zich verder ontwikkeld en maakt nu onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur van de Provincie Noord-Brabant.

2.2.2 Ligging in omgeving

Het buurtschap (bebouwingscluster) Ter Aalst is volledig omgeven door de golfbaan van Landgoed Bergvliet. De aanleg van de golfbaan is rond 2006 gestart en inmiddels voltooid. De golfbaan kent een natuurlijk karakter. Het gebied buiten de holes wordt zo extensief mogelijk beheerd en is onderverdeeld in drie zones. Deze zones sluiten aan bij het verleden van de golfbaan als landgoed, de heideterreinen in de omgeving en het agrarische landschap. Op de golfbaan zijn veel waterpartijen aanwezig in de vorm van vijvers, poelen en sloten. Met uitzondering van de poelen zijn deze waterpartijen op elkaar aangesloten en zorgen voor drainage tijdens lange perioden van regen.

De ontwikkeling van de golfbaan in het landschap kent een dynamisch proces. Sommige bomen beplanting groeit goed, andere niet. Planten en dieren vinden langzaam hun plek binnen het gebied dat continu onderhevig is aan verandering. Vanuit de golfbaan wordt het gebied beheerd ten behoeve van de belangen van de golfer, waarbij de natuur tot zijn recht komt. Twee derde van het gebied is dan ook ingericht voor de natuur. De natuur ondersteunt het golfspel, visueel en rustgevend.

Ten oosten van Ter Aalst is de waterplas 'Put van Caron' gelegen. Deze waterplas heeft zich de afgelopen 20 jaar ontwikkeld als gevolg van diverse zandafgravingen door de firma Jac Caron uit Oosterhout. De plas is omgeven door een afrastering om te voorkomen dat het water gebruikt wordt door buurtbewoners om te zwemmen. Het gebied is in eigendom van Caron en deze is ook verantwoordelijk voor het onderhoud. Momenteel wordt het gebied beheerd als natuurgebied voor flora en fauna.



Luchtfoto oude situatie



Meest recente luchtfoto nieuwe situatie

Bovenstaande luchtfoto geeft het beeld weer voor de aanleg van de golfbaan en voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse van de planlocatie. De agrarische bebouwing vormde een groot en breed bebouwingsvlak ten opzichte van de omliggende percelen. De bebouwing was van oorsprong omgeven door opgaande hagen en/of houtwallen afgewisseld met bomen en vormde, als het ware een groene kamer, binnen het landschap. Vanuit Ter Aalst zijn op enkele punten doorzichten naar de achtergelegen golfbaan en het landschap aanwezig.



Morfologie bestaande situatie inclusief reeds gesloopte agrarische opstallen

2.2.3 Groenstructuur

De bestaande groenstructuur van Ter Aalst wordt voornamelijk bepaald door de aan de noordzijde van de straat aanwezige boombeplanting. Ter plaatse van de brink wordt deze boomstructuur versterkt door de grootte van de bomen en de aangrenzend gelegen bebouwing. De groenstructuur wordt afgewisseld door hagen van de golfbaan, groene afscheidingen van agrarische percelen of het groen dat in de voortuinen van de woningen is gesitueerd. Ter plaatse van het plangebied is nog opgaand struweel aanwezig.



Foto links: bestaande situatie vanuit noorden met zicht op struweel aan voorzijde plangebied



Foto rechts: bestaande situatie vanuit zuiden met zicht op perceel en achtergelegen golfbaan

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn de bestaande agrarische gebouwen inmiddels afgebroken. De woning en de vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van Ter Aalst 4 blijven behouden.



Foto: zicht op golfbaan vanaf Ter Aalst

2.2.4 Bebouwing

De onderhavige planlocatie is gelegen ter noord-oosten van de Ter Aalst. Deze weg kent een afwisselend beeld van bebouwing afgewisseld door enkele agrarische percelen. Aan zowel de noord- als zuidzijde van Ter Aalst zijn enkele doorzichten naar de achterliggende golfbaan en op sommige punten het nog verder gelegen landschap aanwezig.

De langs Ter Aalst gelegen bebouwing laat een gemengd ruimtelijk beeld zien. Enerzijds met agrarische bedrijfsbebouwing en anderzijds met vrijstaande woningen van voornamelijk één bouwlaag met een kap, villabebouwing en nog een oorspronkelijke agrarische boerderij met bijbehorende bijgebouwen. De bebouwing vormt geen duidelijke rooilijn door de wisselende afstand tot de weg. De afstand tot de weg is voor alle bebouwing echter niet groot te noemen. De meeste woningen zijn met hun kap evenwijdig ten opzichte van de weg georiënteerd.



Foto Ter Aalst 4

De bebouwing op de achterzijde van de percelen wordt bepaald door de diverse bijgebouwen. De diepte van de percelen is variërend binnen een bepaalde marge, met een sterke uitzondering voor het perceel van het dierenpension, aan de westzijde van Ter Aalst. De bedrijfsgebouwen van het dierenpension dringen ver tot in het achterliggende landschap door en vormen samen met de omliggende bomen een groen cluster in het buitengebied.

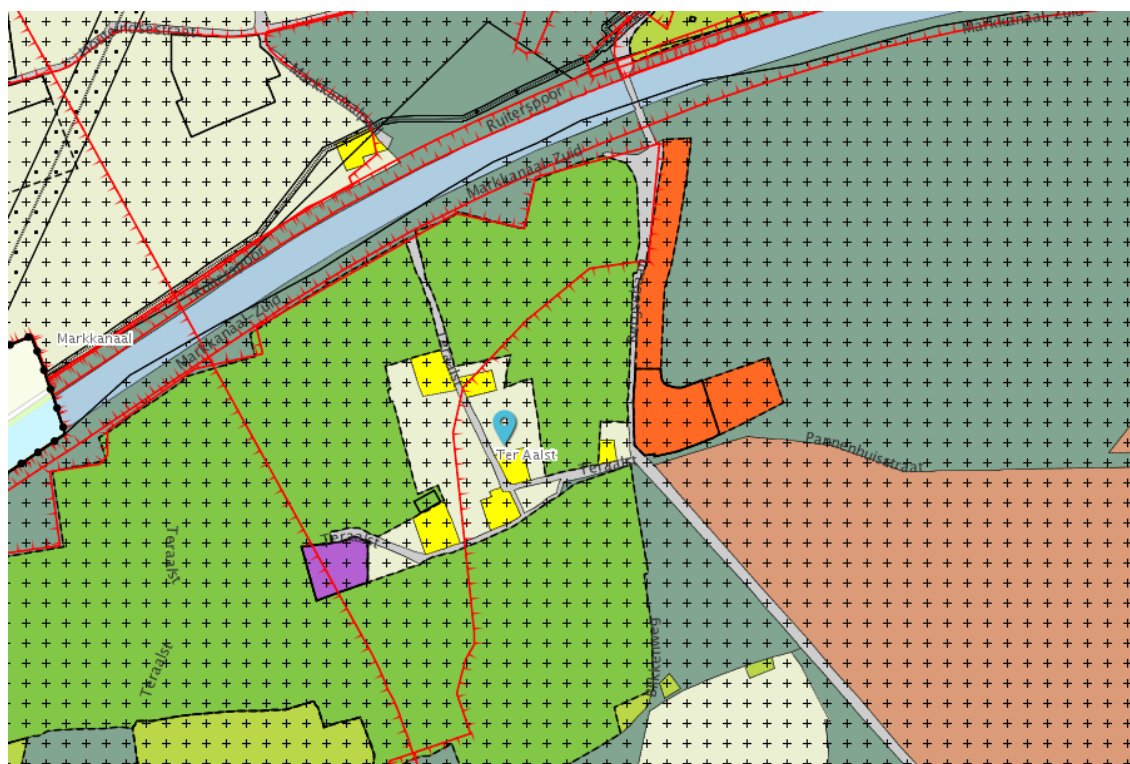


Diverse fotos bebouwing Ter Aalst

2.2.5 Bebouwingsconcentratie

De verschillende hoogtes van de omgeving, zoals de hoogteverschillen van de golfbaan, de dijk langs het Markkanaal en het talud van de Ter Aalsterbrug, zorgen voor het steeds verder inkapselen van Ter Aalst als bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie bestaat uit een verzameling van vrijstaande bebouwing op ruime percelen die onderling van elkaar worden gescheiden door openheden naar het achterliggende landschap c.q. de golfbaan. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vormde hierop een uitzondering, maar maakte onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oosterhout is ter plaatse van de zuid-westelijke hoek een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van horeca met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 1.000 m² en een bouw- c.q. goothoogte van 6 respectievelijk 10 meter. De verwachting is dat deze horeca locatie binnen 5 jaar (c.q. maximaal 10 jaar) zal worden ontwikkeld.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied met bestemmingsvlak 'horeca' in rood

De toekomstige horeca bebouwing zal ervoor zorgen dat de bebouwing van het bebouwingscluster 'Ter Aalst' in aantal zal toenemen en de stedelijke concentratie derhalve zal versterken.

De min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs Teraalst, gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, kan als een verzameling van bebouwing worden aangeduid. Dit is overeenkomstig de definitie 'bebouwingsconcentratie/ bebouwingscluster' van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Situering van de woning

In Ter Aalst kan kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie samengaan met bebouwingmogelijkheden zonder dat het omliggende landschap wordt aangetast. Uitgangspunt voor de onderhavige planontwikkeling is het realiseren van één vrijstaande woning ten noorden van de bestaande woning van Ter Aalst 4. Ten behoeve van de bouw van deze nieuwe woning zijn de bestaande agrarische opstallen inmiddels geamoveerd. Door het verwijderen van de brede aangebouwde bijgebouwen is een meer open bebouwingsstructuur gerealiseerd. Overeenkomstig het beeld van de bebouwingsconcentratie Ter Aalst.

Bij de positionering van de toekomstige woning dient rekening gehouden te worden met deze open bebouwingsstructuur en de aanwezige woonbebouwing. De woning zal evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing dienen te worden gesitueerd en niet evenwijdig aan de weg. Op deze wijze wordt aangesloten bij het huidige verloop van wisselende afstand van de bebouwing tot de weg, maar evenwijdige rooilijnen en zal de woning onderdeel gaan vormen van de reeds aanwezige open bebouwingsstructuur aan de noord-oostzijde van Ter Aalst. Het perceel verbindt de bestaande zuidelijk gelegen woning (Ter Aalst 4) meer bij de bebouwingsconcentratie, waardoor de concentratie als eenheid wordt versterkt.

Om de open bebouwingsstructuur te waarborgen is het gewenst de maximale diepte van het toekomstige woonperceel aan te geven. Met een perceeldiepte tussen de 45 en 50 meter sluit de diepte van het perceel aan bij de diepte van de percelen ten noorden en zuiden van het plangebied. Verder zal er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een minimale afstand worden aangehouden ten opzichte van de naastgelegen bebouwing en zijdelingse percelen. Dit om de openheid te waarborgen. De gewenste ontwikkeling is in de navolgende afbeelding nader gevisualiseerd.



Stedenbouwkundige visie planontwikkeling met een cirkel rondom de planlocatie, zie tevens bijlage 2



3.2 Verschijningsvorm woning

Bij de verschijningsvorm van de toekomstige woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan Ter Aalst. Deze woonbebouwing bestaat voornamelijk uit historische (agrarische) woonbebouwing of nieuwe vrijstaande woningen in uiteenlopende breedtematen en met de gevel evenwijdig gelegen aan Ter Aalst. De architectonische uitstraling zal een landelijke verschijningsvorm middels één bouwlaag met een kap betreffen.

Op het eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd overeenkomstig de parkeernormen van de gemeente.

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkeling van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en zal een landelijke uitstraling krijgen. Hierbij zal worden aangesloten bij de 'landelijke' woningen die in de omgeving gebouwd zijn. Om de gewenste ruimtelijk kwaliteit te bereiken, zoals deze in voorgaande paragrafen omschreven zijn, gelden onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- a. Woningtype: vrijstaande woning met 'landelijke' uitstraling, aansluitend bij de woningen in de omgeving;
- b. Openheid tot bestaande zijdelings gelegen bebouwing minimaal 25 meter;
- c. Afstand voorgevelrooilijn tot de rand van de weg minimaal 9 meter;
- d. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter;
- e. De nokrichting volgt de algemeen geldende nokrichting, evenwijdig aan de straat;
- f. Maximaal toegestane goot- en nokhoogte hoofdgebouw: 4,5 respectievelijk 9,0 meter;
- g. Woningen voorzien van een kap (zadeldak);
- h. Uitbreidingen aan de hoofdmassa, zoals erkers en dakkapellen onderdeel zijn van de architectuur van de woning;
- i. Vormgeving aan- en bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw, architectonische eenheid en ondergeschikt uitgevoerd aan hoofdgebouw;
- j. Maximale goot- en nokhoogte aan- en bijgebouwen: 3,5 respectievelijk 6 meter;
- k. Situering van de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- l. Zorgvuldige detaillering van elementen als ramen, goten, luifels, daklijsten etc.;
- m. Parkeren op eigen erf;
- n. Aantal te realiseren parkeerplaatsen conform parkeernormen gemeente Oosterhout;
- o. Uitsluitend groene erfafscheidingen aan de voorzijde maximaal één meter hoog. Eventueel bestaande haag behouden;
- p. Geen harde afscheiding in de vorm van muurtjes, metalen hekwerken of houtwerk.

In het navolgende kaartbeeld zijn de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Met dit kaartje wordt aangetoond dat:

- de ontwikkeling aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur;
- de landschappelijke elementen worden ingepast;
- de openheid met de wenselijk doorzichten wordt gegarandeerd;
- de ontwikkeling een positieve bijdrage geeft aan het bebouwingscluster.



Schets stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkeling ruimte-voor-ruimte woning Ter Aalst

4 CONCLUSIE

De voorgestane ontwikkeling van het realiseren van een nieuwe woning ten noorden van de bestaande woning aan de Ter Aalst 4 sluit aan bij de bestaande ruimtelijke en functionele karakteristiek van het buurtschap Ter Aalst. Met de realisatie van de woning en de inmiddels verwijderde agrarische bebouwing wordt immers een positieve impuls gegeven aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en wordt een meer open bebouwingsstructuur gerealiseerd, waarbij het bestaande bebouwingscluster wordt versterkt.

De op te richten woning past binnen het bebouwingslint mits wordt voldaan aan de in deze rapportage opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Met deze ontwikkeling kan een positieve bijdrage worden geleverd aan de woningbouwontwikkeling van Ter Aalst.

BIJLAGE 1

TOETSINGSFORMULIER RUIMTE-VOOR-RUIMTE

TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

AANVRAAGNUMMER RO	Voortoets
BEHANDELEND RO AMBTENAAR	
NAAM AANVRAGER	Gemeente Oosterhout
NAAM BELANGHEBBENDE	A.C.A. Schransmans Ter Aalst 4 4911 BP Den Hout

AANTAL KAVELS	Onbekend
RvR LOCATIE	Nog niet bekend

VERVREEMDER STALRUIMTE	IDEM
AANTAL M2	2.020 m2
RELATIENUMMER	110316907
COPIE SLOOPMELDING	JA
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	Nota's
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	Nota's
STORTBONNEN ASBEST	Niet meer aanwezig
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA RBV1 deelnemer zonder sloopsubsidie Vaststelling 3 april 2001

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	4.077 kg (verhandelbaar)

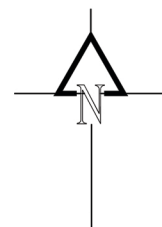
INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
------------------------------------	----

ACCOORD J. Callemeijn Medewerker bureau Vastgoed D.D. 3 april 2014

OPMERKING: Locatie voldoet aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte
--

BIJLAGE 2

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE TER AALST



Legenda:

- bebouwing
- gras-zandvlakte
- bomen/struweel
- graanakker
- maisakker
- particuliere percelen
- golf fairway (gras)
- open water / poelen
- heide
- depot golfbaan
- golfbunker (zand)



Stedenbouwkundige schets
Ter Aalst
projectnummer: 20140268
datum 04-09-2014

